



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Stijlvolle en
comfortabele
woonboerderij

Ophemert
Uilenburgsestraat 49

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen





Ophemert Uilenburgsestraat 49

Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.

Stijlvolle en comfortabele woonboerderij

'La douce France' in de Hollandse Betuwe. Of eigenlijk schieten woorden tekort om deze stijlvolle woonboerderij uit 1851 te vangen. De kleine boomgaard en de omringende tuin ademen romantiek en vormen een schilderachtig decor. Het rieten dak is volmaakt in harmonie met de landelijke setting, net even buiten het dorp. Ook binnen leeft de feeërieke betovering van dit rijksmonument onverminderd voort. Het oorspronkelijke karakter is tijdens de verbouwing en verduurzaming in 2023/2024 volledig bewaard gebleven. Dit komt tot uiting in een strakke, moderne stijl ondersteund met oude elementen zoals de zichtbare gebinten. In de royale living vormen ze een magnifiek geheel met de speksteenkachel. Comfort met oog voor detail is in het interieur vervlochten. Zo grenst de goed geoutilleerde keuken speels aan de tuin. Bijzonder is ook het liggende raam van de riante slaapkamer op de verdieping. Het geeft een directe blik en verbinding met het gezellige terras onder de overstek. Slaapt u liever op de parterre, dan is ook hier een slaap- en badkamer gesitueerd. Kortom deze woning is uw bezoek meer dan waard.

Toekomstbestendig en duurzaam

Een prachtige, landelijk gelegen woonboerderij om zo te betrekken. Toekomstbestendig en duurzaam wonen met een nieuwe meterkast, warmtepomp en zonnepanelen. Het bakhuisje, de houten schuur en het weiland bieden volop kansen om uw dromen waar te maken.

*Landelijke setting,
net buiten het dorp*

Centraal aan de Waal

Ophemert is centraal gelegen aan de Waal. Het dorp ligt gunstig tussen de trajecten Tiel-Zaltbommel en Utrecht-Den Bosch. De oude hanzestad Tiel (10 kilometer) bruist van het leven en heeft twee treinstations.





Ophemert

Ophemert ligt in de prachtige Betuwe aan de oever van de Waal. Het dorp maakt deel uit van de gemeente West Betuwe. Ophemert kent een rijke geschiedenis waarin Kasteel Ophemert een prominente rol vervult. Het kasteel wist roerige tijden te doorstaan en is nog altijd een parel in het dorp. Ideaal is de ligging van het dorp, aan de rivier en op maar enkele kilometers van de A15 en Tiel met uitstekende voorzieningen.

Gemoedelijk en gezellig dorp

Ophemert heeft tegenwoordig ruim 1.600 inwoners en kent een bloeiend verenigingsleven. Regelmatig zijn er activiteiten in het multifunctionele centrum Huis Op Hemert. In het dorp is een basisschool; en voor alles wat iemand nodig heeft, zijn Geldermalsen maar vooral het eeuwenoude Tiel (eveneens aan de Waal met ruim 40.000 inwoners) dichtbij en ook met de fiets snel bereikbaar. Hier treft u alle mogelijkheden om uit te gaan en uitgebreid te shoppen. In Tiel is bovendien een ruim aanbod aan middelbaar onderwijs.

Kasteel Ophemert: parel van het dorp

Landelijk en centraal

Aan het dorp grenst natuurgebied De Steendert met mooie plassen en natuurvriendelijke oevers. Een prachtig gebied om te recreëren. Op maar 3 km afstand ligt de A15 als centrale oost-west verbinding waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Utrecht en studentenstad Nijmegen snel zijn te bereiken. De twee treinstations in Tiel dragen verder bij aan een goede bereikbaarheid. En altijd dichtbij is de prachtige Betuwe met mooie routes om te fietsen, wandelen en te varen.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1851
Ligging	Even buiten de dorpskern van Ophemert.
Bereikbaarheid	Ophemert ligt op 7 km van Tiel en op 11 km van Geldermalsen. Via de A15 zijn steden als Den Bosch (30 km), Nijmegen (50 km) en Utrecht (46 km) goed bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	240 m ²
- overige inpandige ruimte	0 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²
- externe bergruimte	22 m ²
Inhoud	1004 m ³
Perceeloppervlakte	4.264 m ²
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2

Bijzonderheden	Rijksmonument (nr. 30356)
----------------	---------------------------

Unique buying reasons (UBR)	• Stijlvolle woonboerderij met energielabel A+. • Hier komen authentieke sfeer en modern comfort perfect samen. • Volledig verbouwd en verduurzaamd in 2023-2024. • Master bedroom en badkamer op de parterre. • Gunstig gesitueerd in het Betuwse polderlandschap tussen Tiel-Zaltbommel en Utrecht-Den Bosch.
-----------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond	Hal, werkkamer, badkamer, toilet, slaapkamer, woonkamer, woonkeuken en bijkeuken.
Eerste verdieping	Overloop, badkamer en twee slaapkamers.
Tuin	Oprit, bakhuisje, waterput, schuur, weiland, terras, gazon en borders.



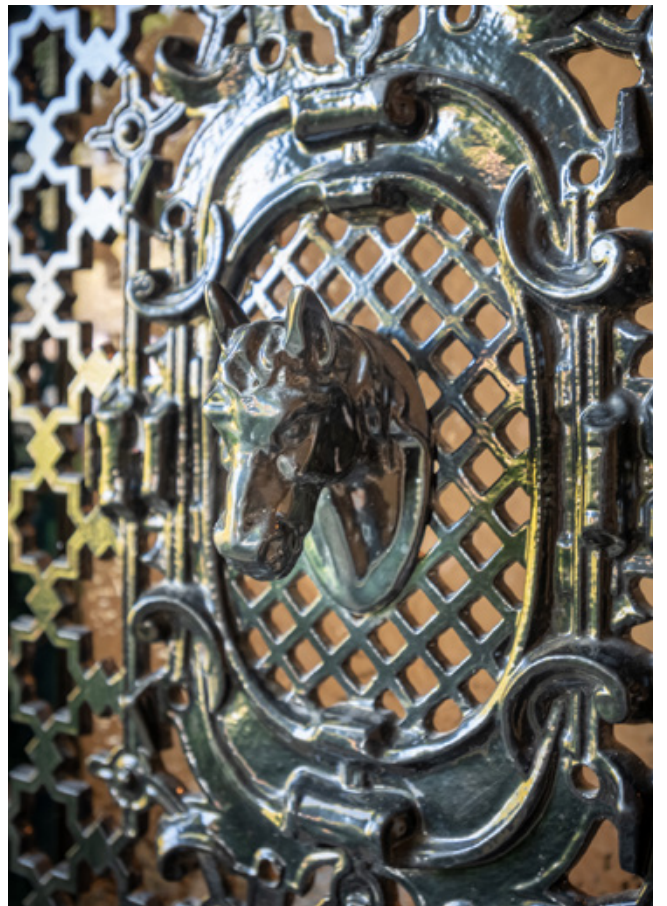
Indeling

Begane grond

Hal

De fraaie voordeur met bovenlicht zorgt voor een sfeervolle entree. De open trap naar de verdieping onderstreept het hoge plafond net als de halfronde boog die de doorlopende hal met tegelvloer markeert. De meterkast bevindt zich in de hal.





Werkkamer

Fijne werkkamer of extra slaapkamer aan de voorzijde.

Badkamer

Met inloopdouche, wastafel en vloerverwarming.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.





Slaapkamer

Met de slaapkamer en badkamer op de parterre is het huis gelijkvloers te bewonen.



Woonkamer

De zichtbare gebinten en het rijkelijk binnenstromende daglicht geven de riante living een open karakter. De authentieke kenmerken van de ruimte zoals de schuine wanden en het hoge plafond creëren een gezellige sfeer net als de fraaie speksteenkachel. In deze woonkamer vindt iedereen een fijne plek om lekker te ontspannen. De deur geeft toegang tot het terras.











Woonkeuken

Lichte keuken met een royaal bemeten werkblad voorzien van een keramische kookplaat met geïntegreerde afzuiging, spoelbak, Quooker, vaatwasser, combi-magnetron, oven en koelkast. Alle apparatuur is van Miele. De glazen buitendeur leidt naar de tuin.











Bijkeuken

De boerenplavuizen geven de bijkeuken een eigen sfeer. Hier vindt u de witgoedaansluitingen en een spoelbak met warm en koud water. De technische ruimte herbergt de cv-ketel (Nefit 2024), de unit van de vloerverwarming, de verdeler van de zonnepanelen en het buffervat. De vaste kast heeft een waskoker. Ook is er een buitendeur.



Eerste verdieping

Overloop

Met vaste kast.

Badkamer

Met ligbad, inloofdouche, dubbel wastafelmeubel, wandcloset en vloerverwarming.

Twee slaapkamers

Aan de voor- en achterzijde is een slaapkamer gesitueerd. De slaapkamer aan de achterzijde is ruim en voorzien van vaste kasten. De zichtbare gebinten, drie dakramen en een liggend raam geven deze kamer een bijzonder sfeervol karakter.











Buiten

Bakhuisje

Het authentieke bakhuisje is voorzien van elektra en heeft een overkapping met houtopslag.

Houten schuur

Met openslaande deuren en voorzien van elektra.

Oprit

Met parkeergelegenheid voor twee auto's.

Tuin

Een dikke, groene haag scheidt de tuin van de weg. Aan de voorzijde schitteren twee lindes. De achtertuin is een paradijs van gezellig groen dat de gebouwen markeert, fraaie borders

en een gazon. Hier zingen de vogels hun hoogste lied terwijl een vlinder langs fladdert en een bij neerstrijkt op een bloem. De tuin is voorzien van drainage en een buitenkraan. Ook is er een waterput.

Weiland

Met peren- en appelbomen. In het weiland liggen 20 zonnepanelen.

Terras

Onder de overstek is een terras gesitueerd. Ook in de tuin zijn diverse terrasjes om van de zon of schaduw te genieten.











© 2023













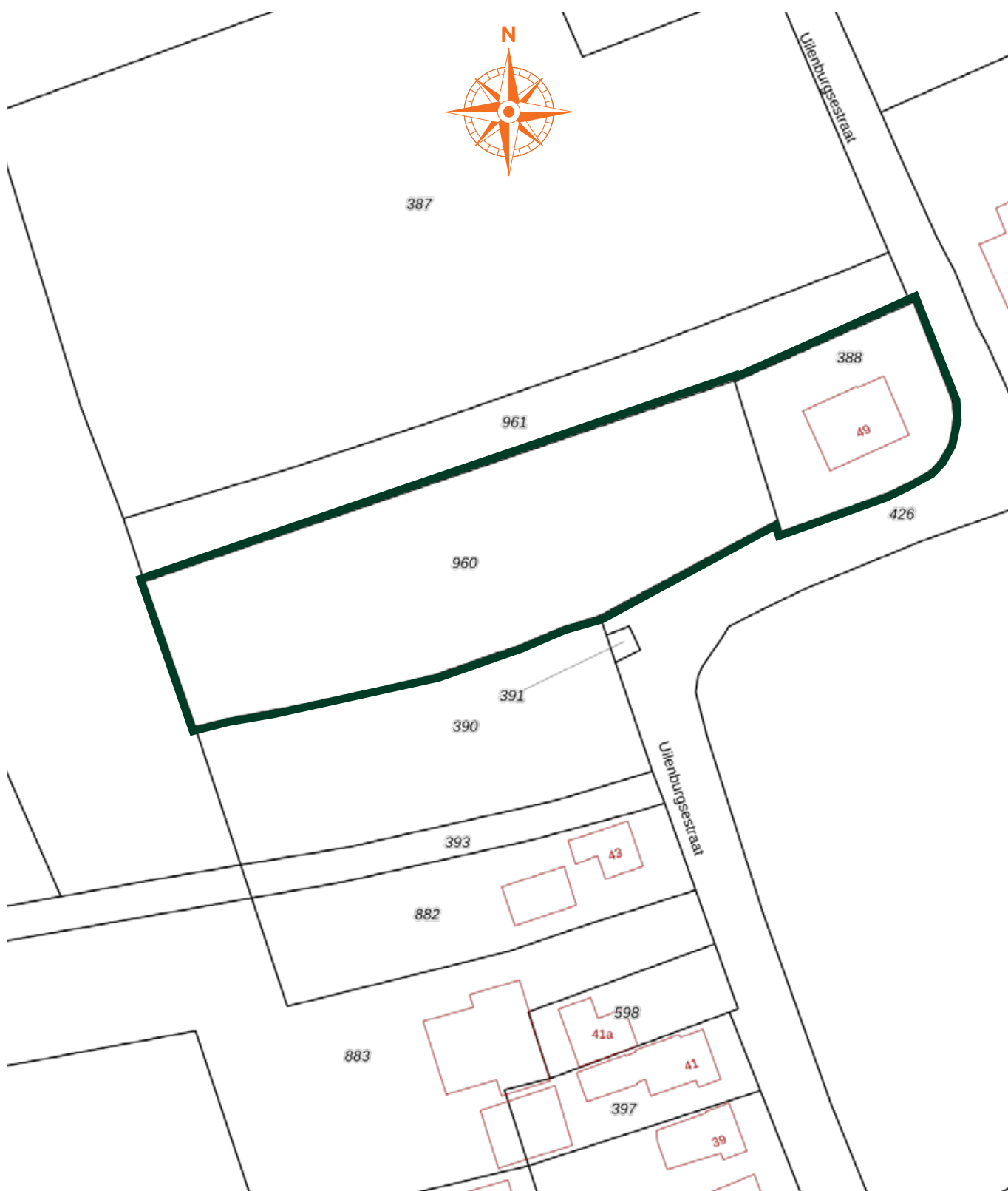
Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met 2 bouwlagen onder een schilddak met een Gelderse overstek.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingvloeren zijn van hout. De kruipruimte is voorzien isolatieparels.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn deels opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie en deels voorzetwanden, de achterzijde is voorzien van rabatdelen.
Kap	Het schilddak is gedekt met riet.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn deels bezet met enkel glas en deels voorzetramen.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Nefit, 2024) en een warmtepomp (Itho Daalderop, 2024). De woonkamer, keuken en hal op de begane grond zijn voorzien van vloerverwarming. De badkamers op de begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van elektrische vloerverwarming. Tevens is er een brand- en alarminstallatie aanwezig. Er liggen 20 zonnepanelen.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energie label	A+
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1851 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Ophemert, sectie H, nummer 388, groot 997m² en nummer 960, groot 3.267 m² (gezamenlijk groot 4.264 m²).



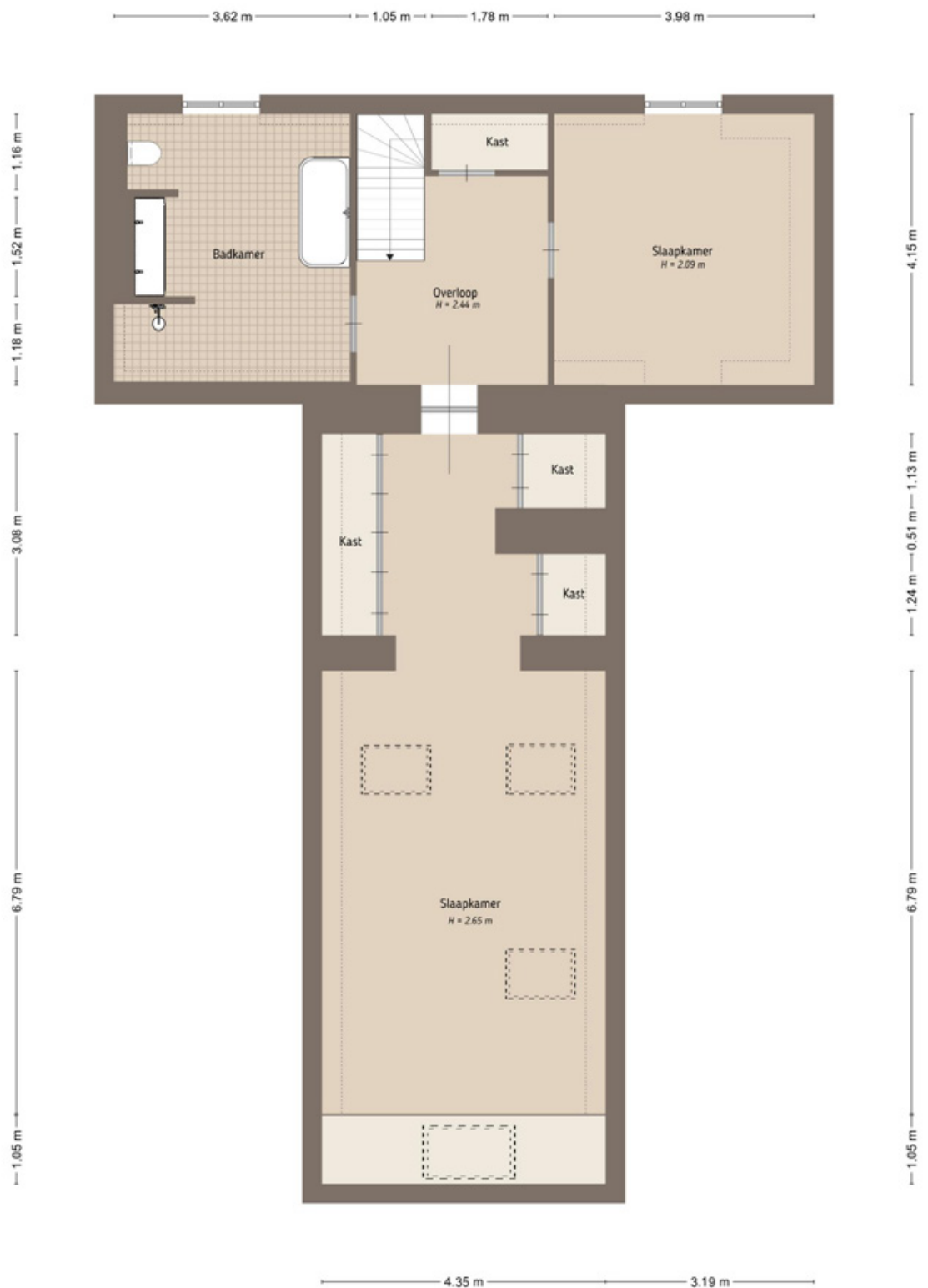
Plattegronden

Begane grond



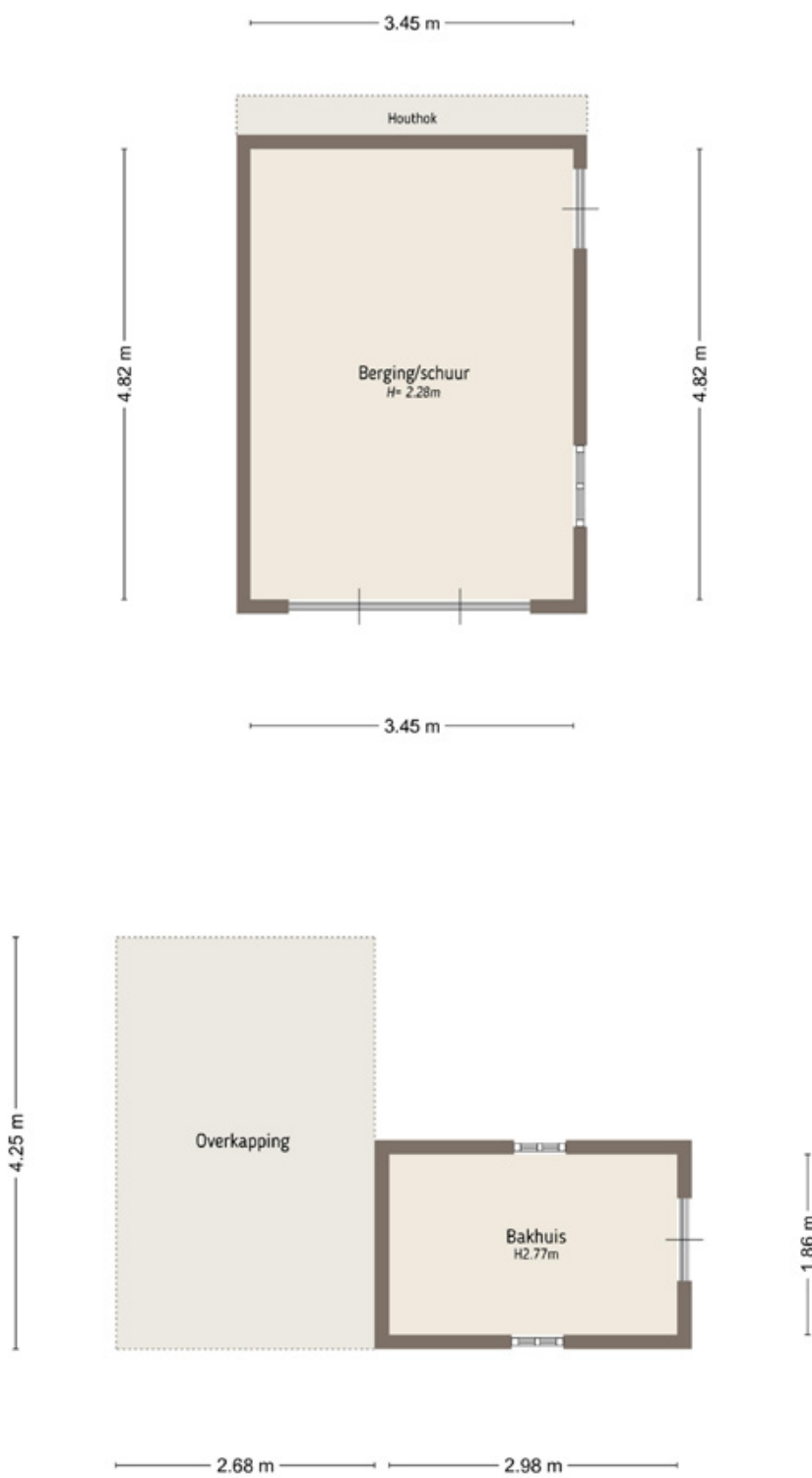
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Berging en bakhuis



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck

Register Makelaar - Register Taxateur
g.temminck@landerije.nl

088 - 00 44 2 44



Algemeen

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente West Betuwe, tel. 0345 72 88 00, e-mail gemeente@westbetuwe.nl, www.westbetuwe.nl.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01